

Votre conseiller : Laurent VIETTE
Dijon
16, rue du Château
21000 DIJON
l.viette@neyrat-immobilier.fr
03.80.30.63.03
06 31 34 96 74
www.neyrat-immobilier.fr

— A VENDRE —

Duplex T2 avec Garage

41.15 m²

DIJON

122 000 €



REFERENCE

Référence : **18981**

DESCRIPTION

DIJON - Exclusivité Neyrat Immobilier
Situé dans une copropriété, ce duplex offre 41,15 m² habitables (loi Carrez) sur deux niveaux, avec un agencement optimisé pour gagner en confort au quotidien. Dès l'entrée, la circulation reste fluide, puis les volumes s'organisent autour d'un séjour lumineux.

Le séjour de 9,64 m², orienté pour profiter de la lumière, se prolonge avec une cuisine de 4,42 m², pratique pour préparer et partager des repas. À l'étage, le dégagement dessert une chambre de 9,86 m² ainsi qu'un bureau de 3,96 m², idéal pour travailler ou aménager un espace à vos besoins.

Deux balcons viennent compléter l'ensemble : l'un de 2,21 m² au niveau du séjour, et l'autre de 2,2 m² au niveau supérieur. Le duplex dispose également d'une salle de bains de 3,24 m² et d'un WC séparé (1,35 m²), tout en conservant une distribution claire et fonctionnelle.

Côté technique et extérieur, les huisseries sont en aluminium avec un double vitrage, et l'assainissement est raccordé au tout-à-l'égout. Une fibre optique est disponible, et la localisation, proche d'une école primaire et d'une université, facilite les déplacements et la vie de tous les jours. Le bien comprend aussi un garage ainsi qu'une cave.

CLASSE ENERGIE ET CLASSE CLIMAT

D **210** kWhEp/m2.an

dont émissions de gaz à effet de serre

B **8** kgeq CO2/m2.an

CONNEXION INTERNET

Cuivre DSL : de 30 à 100 Mbit/s
Fibre optique : plus de 1 Gbit/s

CARACTERISTIQUES

- **2ème étage**
- **Surface de 41.15 m²**
- **3 pièces**
- **1 chambre**
- **1 salle**
- **2 balcons**
- **1 stationnement**

SURFACES DETAILLEES

Entree :	**5.8 m²**
Cuisine :	**4.4 m²**
Sejour :	**9.6 m²**
Wc :	**1.4 m²**
Balcon :	**utile : 2.2 m²**
Degagement :	**2.9 m²**
Chambre 1 :	**9.9 m²**
Balcon :	**utile : 2.2 m²**
Bureau :	**4 m²**
Salle de bains :	**3.2 m²**
Cave	
Garage	

AMENAGEMENTS INTERIEURS

Cuisine :	**EQUIPEE**
Salles de bains :	**1**
Principal revêtement de sol :	**Parquet flottant**
Chauffage :	**INDIVIDUEL/ELECTRIQUE**
Eau chaude :	**INDIVIDUEL/Chauffe eau électrique**
Eau froide :	**COLLECTIF**

Une petite pièce complémentaire à l'étage à usage de bureau

IMPOTS / TAXES / TRAVAUX

Taxe foncière :	**983 €/an**

INFORMATIONS FINANCIERES

Prix de vente :	**114 000 € hors honoraires**
Prix de vente :	**122 000 € honoraires inclus**
Honoraires à charge :	**de l'acquéreur 6.56 % TTC**
Charges mensuelles :	**102,67 €/mois**

Eau froide compris dans les charges

COPROPRIETE

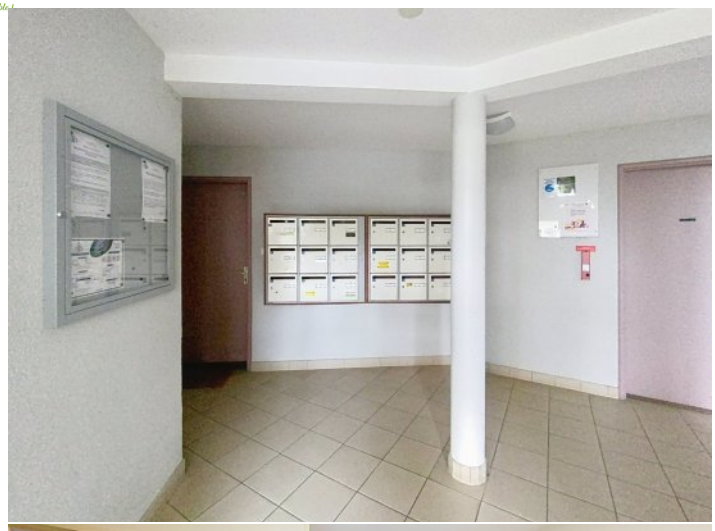
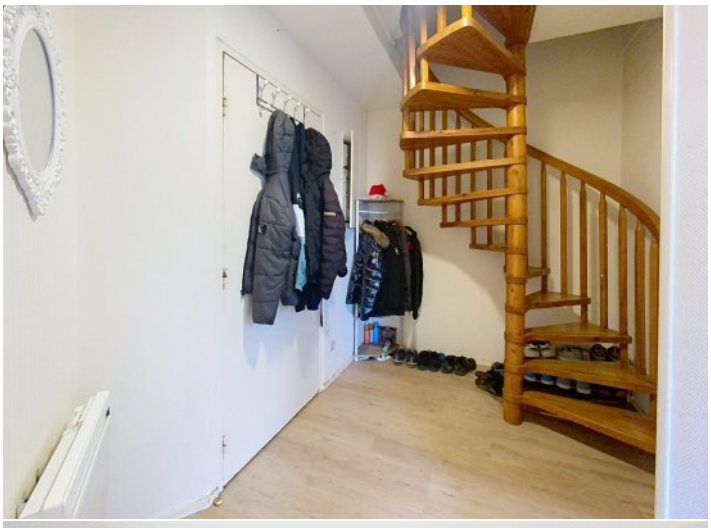
Statut :	**Soumis au statut de la copropriété**
Copropriété de :	**134 lots**
Charges courantes :	**1 294 €/an en moyenne**
Procédure en cours :	**Non**

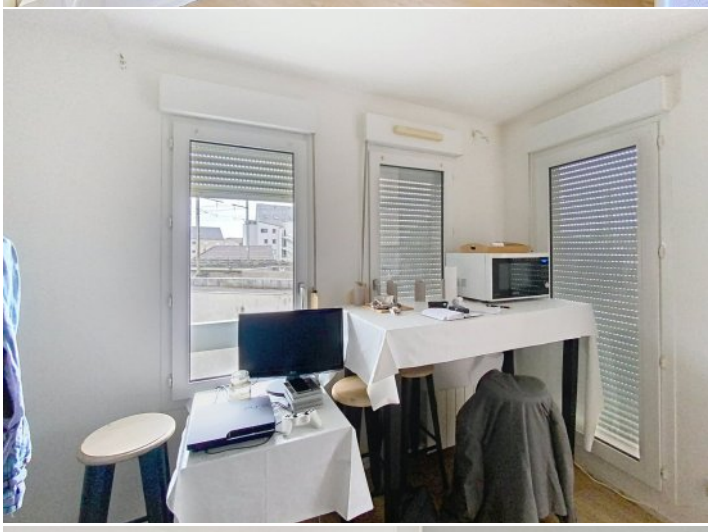
ENVIRONNEMENT / EMPLACEMENT

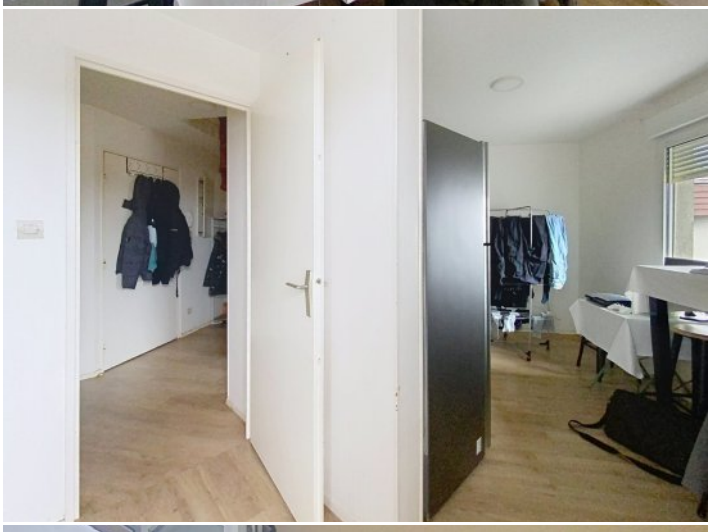
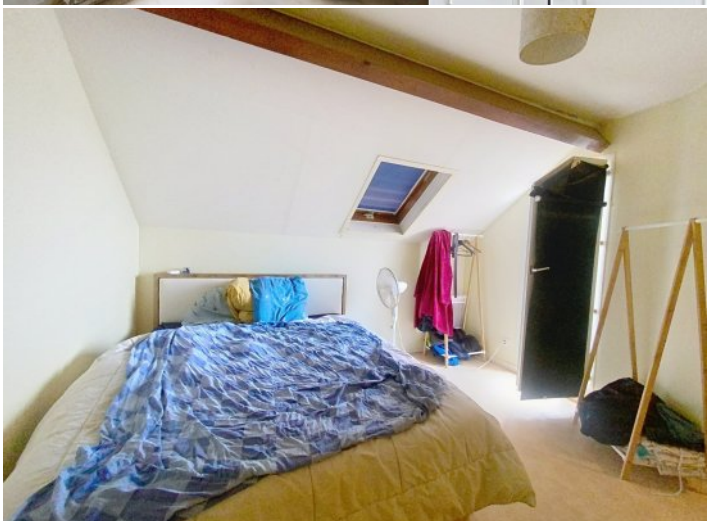
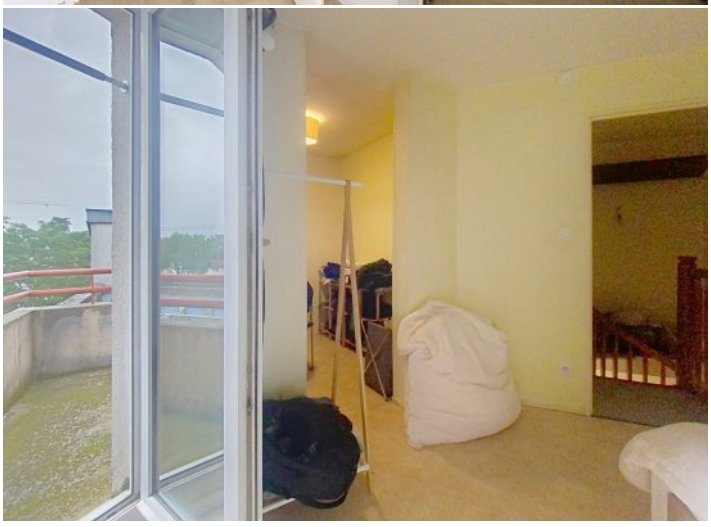
Proche de :
- Proche école primaire
- Proche université

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Vitrage :	**Double**
Huisseries :	**Aluminium**
Dernier étage :	**Oui**
Assainissement :	**Tout à l'égout**





NEYRAT
IMMOBILIER
Naturellement ensemble !



ON VA VOUS **ÉCLAIRER** SUR LE **MEILLEUR** MOYEN DE **PLACER** VOS **ÉCONOMIES**

Protégez votre retraite

Générez des revenus réguliers

Créez un patrimoine familiale durable

Diversifiez vos investissements

OFFRE SPÉCIALE*

6 mois de gestion offerts +
6 mois de garantie des loyers impayés offerts +
déclaration de revenus fonciers offert la première année

*Pour l'acquisition d'un bien immobilier avec Neyrat Immobilier, et sa mise en gestion par nos services.

NEYRAT IMMOBILIER VOUS **PROPOSE** UNE GAMME DE **PRODUITS INVESTISSEURS**

Emplacement - équipement - surface
et prix sont étudiés pour un placement locatif sécurisé

www.neyrat-immobilier.fr